



**TURUN
YLIOPISTO**
Oikeustieteellinen
tiedekunta

Lahjakirjaan lisätyn vapaaomaisuusmääräyksen sivuuttamisen oikeusvaikutuksista

Aviovarallisuus- ja jäämistöoikeus
ON-tutkielma

Laatija:
Juho Ranta-Ylitalo

29.4.2024

Turun yliopiston laatujärjestelmän mukaisesti tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu
Turnitin OriginalityCheck -järjestelmällä.

ON-tutkielma

Oppiaine: Aviovarallisuus- ja jäämistöoikeus

Tekijä: Juho Ranta-Ylitalo

Otsikko: Lahjakirjaan lisätyn vapaaomaisuusmääräyksen sivuuttamisen oikeusvaikutuksista

Ohjaaja: Prof. Tuulikki Mikkola

Sivumäärä: VII + 23

Päivämäärä: 29.4.2024

Tiivistelmä

Tutkimuksen aiheena on avioliittolain (234/1929) 35.2 §:n mukainen vapaaomaisuusmääräys. Säännöksen perusteella lahjakirjaan, testamenttiin tai henkilövakuutuksen edunsaajamääräykseen voidaan lisätä määräys, jonka mukaan luovutuksen saajan aviopuolisolla ei ole avio-oikeutta luovutuksen kohteena olevaan omaisuuteen.

Tutkimuksen tavoitteena on ensinnäkin arvioida lahjakirjaan liitetyn vapaaomaisuusmääräyksen pätevyyden edellytyksiä. Toiseksi, tavoitteena on muodostaa käsitys lahjan antajan mahdollisuuksista nostaa kante lahjan perumiseksi tilanteessa, jossa lahjansaaja sivuuttaa lahjakirjaan liitetyn vapaaomaisuusmääräyksen esimerkiksi puolisonsa kanssa tehdyin keskinäisin sopimuksin. Käsiteltävä aihe on rajattu siten, että aihetta tarkastellaan avioero-osituksen varalta lahjakirjaan liitetyn vapaaomaisuusmääräyksen kontekstissa tilanteessa, jossa lahjan antajan tavoitteena on varmistaa lahjan kohteen olevan omaisuuden säilyminen lahjoittajan sukulinjassa. Tähän tavoitteeseen viitataan ilmaisulla ylisukupolvinen kollektiivinen motiivi.

Edellä mainittuihin kysymyksiin vastataan oikeusdogmaattisen, eli lainopillisen metodologian avulla. Tutkimuksessa on käsitelty kiinteän ja irtaimen omaisuuden lahjaoikeustoimia ja nostettu esiin näihin oikeustoimiin liittyviä erityispiirteitä tutkimuskysymysten kannalta tarkoituksenmukaisessa laajuudessa.

Tutkimuskysymyksiin löydettyjen vastausten perusteella oikeustilaa voidaan pitää epäselvänä sen osalta, muodostaako ylisukupolvista kollektiivista motiivia ilmentävän vapaaomaisuusmääräyksen sivuuttaminen perusteen lahjan perumiselle. Tutkimuksen johtopäätöksissä tuodaan esille perumisen mahdollisuutta puoltavia sekä perumisen mahdollisuuden kielteisesti suhteutuvia näkökulmia.

Avainsanat: Vapaaomaisuusmääräys, lahjakirja, avioero-ositus

SISÄLLYS

Lähteet	IV
Lyhenteet	VII
1 Johdanto	1
1.1 Vapaaomaisuusmääräyksen luonteesta.....	1
1.2 Tutkimusongelma, tutkimuskysymykset ja tutkimuksen rajaus	3
1.3 Metodologia ja tutkimuksen teoreettinen viitekehys	5
2 Vapaaomaisuusmääräyksen pätevydestä.....	7
2.1 Vapaaomaisuusmääräyksen pätevyyden edellytykset	7
2.1.1 Muoto ja ajankohta	7
2.1.2 Oikeaksi todistaminen	9
2.1.3 Luovutuksen vastikkeettomuus	12
2.2 Vapaaomaisuusmääräyksen sisältö	13
2.2.1 Aviopuolison nimeäminen ja ositusperusteeseen sitominen	13
2.2.2 Tuotto, surrogaatti ja VO-määräyksen kohteen yksilöinti	14
3 Vapaaomaisuusmääräyksen sivuuttaminen.....	15
3.1 Sivuuttamistilanteita.....	15
3.2 Lahjan perumista koskeva sääntely	17
3.2.1 Lahjan oikeusvaikutuksista.....	17
3.2.2 Kiinteää omaisuutta koskeva lahjaoikeustoimi	17
3.2.3 Irtainta omaisuutta koskeva lahjaoikeustoimi	19
3.3 VO-määräys suhteessa lahjan perumisedellytysten täyttymiseen	20
4 Johtopäätökset	23

LÄHTEET

Kirjallisuus

- Aarnio, Aulis*: Onko avio-oikeus aikansa elänyt? *Defensor Legis* 2/2005, s. 203-212.
- Gottberg, Eva*: Aviopuolisoiden välisen taloudellisen suhteen sääntelystä. Teoksessa Tuomisto, Jarmo (toim.): *Juhlajulkaisu, Ari Saarnilehto 1947-21/11-2007*. Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja, 2007.
- Helin, Markku*: Perheoikeuden siveellinen luonne. *Lakimies* 7-8/2004, s. 1244-1266.
- Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari*: *Maakaari*. Talentum 2010.
- Kaisto, Janne*: *Lainoppi ja oikeusteoria*. Edita 2005.
- Kangas, Urpo*: *Lahja*. Lakimiesliiton kustannus, 1993.
- Kangas, Urpo*: *Perhe- ja jäämistöoikeuden perusteet*. Talentum 2013.
- Kangas, Urpo*: *Perhevarallisuusosoikeus*. Alma Talent 2018.
- Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva*: *Esineoikeus oikeudenalana*. Teoksessa Viljanen, Mika – Tuomisto, Jarmo – Tolonen, Juha – Tammi-Salminen, Eva – Saarnilehto, Ari – Kartio, Leena – Karhu, Juha – Hemmo, Mika – Annola, Vesa: *Varallisuusosoikeus*. Sanoma Pro 2012.
- Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva*: *Omistusoikeus*. Teoksessa Viljanen, Mika – Tuomisto, Jarmo – Tolonen, Juha – Tammi-Salminen, Eva – Saarnilehto, Ari – Kartio, Leena – Karhu, Juha – Hemmo, Mika – Annola, Vesa: *Varallisuusosoikeus*. Sanoma Pro 2012.
- Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva*: *Esineet ja omaisuus*. Teoksessa Viljanen, Mika – Tuomisto, Jarmo – Tolonen, Juha – Tammi-Salminen, Eva – Saarnilehto, Ari – Kartio, Leena – Karhu, Juha – Hemmo, Mika – Annola, Vesa: *Varallisuusosoikeus*. Sanoma Pro 2012.
- Ketonen, Oiva*: *Se pyörii sittenkin – Tieteenfilosofian peruskysymyksiä*. Werner Söderström 1976.
- Koskinen, Mikael*: *Muotomääräyksen noudattamatta jättämisen oikeusvaikutukset perhevarallisuusosoikeudessa*. Referee-artikkeli, *Edilex*, julkaistu 26.7.2023, www.edilex.fi/artikkelit/30988.
- Launiala, Mika*: *Ennakkopäätösnormin konstruointi – Paikallista, täsmennä, yleistä ja yhteensovitta*. *Edilex*, julkaistu 15.10.2018, www.edilex.fi/artikkelit/19104.
- Lohi, Tapani*: *Aviovarallisuusosoikeuden perusteet*. Talentum Pro 2016.
- Lohi, Tapani*: *Oikeustapauskommentti – KKO 2000:100*. *Lakimies* 2/2001, s. 345-357.

- Mikkola, Tuulikki*: Perittävän tekemät lahjoitukset ja niihin liitetyt määräykset: Määräämisvallan rajoista ja mahdollisuuksista. *Defensor Legis* 3/2013, s. 312-325.
- Mikkola, Tuulikki*: Toimitusositus ja kansainväliset liittymät: Pesänjakajan haasteista rajat ylittävissä menettelyissä. Referee-artikkeli, *Edilex*, julkaistu 18.11.2013, www.edilex.fi/artikkelit/11314.
- Mikkola, Tuulikki*: Parisuhteet, varallisuus ja sopimukset. Alma Talent 2021.
- Norros, Olli*: Velvoiteoikeus. Alma Talent 2018.
- Siltala, Raimo*: Oikeudellinen tulkintateoria. Suomalainen Lakimiesyhdistys 2004.
- Siltala, Raimo*: Oikeustieteen tieteenteoria. Suomalainen Lakimiesyhdistys 2003.
- Syrjänen, Jussi*: Oikeudellisen ratkaisun perusteista. Suomalainen Lakimiesyhdistys 2008.
- Tammi-Salminen, Eva*: Muotosäännösten tulkinta ja KKO 2011:32 – yhden ongelman täsmäratkaisu vai laajempi linjaus? *Lakimies* 6/2012, s. 839-860.
- Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulou, Risto – Lindfors, Heidi*: Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. Alma Talent 2010.
- Tolonen, Hannu*: Oikeuslähdeoppi. WSOY Lakitieto 2003.
- Tuori, Kaarlo*: Foucault'n oikeus – Kirjoituksia oikeudesta ja sen tutkimisesta. WSOY Lakitieto 2002.
- Tuori, Kaarlo*: Oikeudenalajaotus – Strategista valtapeliä ja normatiivista argumentaatiota. *Lakimies* 7-8/2004, s. 1196-1224.

Virallislähteet

HE 62/1986 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi avioliittolain sekä siihen liittyvien lakien muuttamisesta

HE 120/1994 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

HE 221/2013 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle tietoyhteiskuntakaareksi sekä laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n ja rikoslain 38 luvun 8 b §:n muuttamisesta

HE 194/2001 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi tietoyhteiskunnan palvelujen tarjoamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

Oikeustapaukset**Korkein oikeus**

KKO 1931 II 200

KKO 1937 II 287

KKO 1939-II-423

KKO 1953 II 133

KKO 1956 I 4

KKO 1956 II 62

KKO 1980 II 45

KKO 1985 I 1

KKO 1991:64

KKO 1991:95

KKO 1992:165

KKO 2000:100

KKO 2002:74

KKO 2011:32

KKO 2021:28

Hovioikeus

Helsingin hovioikeus S 19/1886

LYHENTEET

AO-omaisuus	avio-oikeuden alainen omaisuus
AL	avioliittolaki (234/1929)
HE	hallituksen esitys
HO	hovioikeus
KKO	korkein oikeus
LahjaL	lahjanlupauslaki (625/1947)
MK	maakaari (540/1995)
OikTL	laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (228/1929)
OK	oikeudenkäymiskaari (4/1734)
PerVL	perintö- ja lahjaverolaki (378/1940)
PK	perintökaari (40/1965)
TYPL	laki tietoyhteiskunnan palvelujen tarjoamisesta (458/2002)
VO-omaisuus	avio-oikeudesta vapaa omaisuus
ÄktB	Äktenskapsbalk (1987:230)

1 JOHDANTO

1.1 Vapaaomaisuusmääräyksen luonteesta

Tutkimuksen kohteena on avioliittolain (AL, 234/1929) 35.2 §:n mukainen vapaaomaisuusmääräys¹. Säännöksen perusteella lahjakirjaan, testamenttiin tai henkilövakuutuksen edunsaajamääräykseen voidaan lisätä määräys, jonka mukaan luovutuksen saajan aviopuolisolla ei ole avio-oikeutta luovutuksen kohteena olevaan omaisuuteen.

Tutkimuksessa keskitytään lahjakirjaan liitettyyn vapaaomaisuusmääräykseen. Näin ollen *lahjan* käsitteen määrittäminen on tarpeen ennen aiheen yksityiskohtaisemman kuvauksen esittämistä. Kyseessä on varallisuus oikeudellinen oikeustoimi, jossa omaisuutta siirtyy vastikkeetta tai alivastikkeellisesti lahjan antajalta lahjansaajalle. Lahjaan liittyy olennaisella tavalla lahjoitustarkoitus.² Lahjaoikeustoimeen sovellettava yleislaki on oikeustoimilaki (OikTL, 228/1929). Kiinteän esineen lahjoittamisessa sovellettavaksi tulevat maakaaren (MK, 540/1995) asiaa koskevat säännökset ja irtaimen omaisuuden lahjoittamista koskevissa kysymyksissä keskeinen asema on lahjanlupauslailla (LahjaL, 625/1947). Lisäksi lahjaa koskevaa erityissääntelyä on esimerkiksi avioliittolaissa, perintökaareissa (PK, 40/1965) sekä perintö- ja lahjaverolaissa (PerVL, 378/1940).

Vapaaomaisuusmääräys on yleinen perhepiirin sisäisissä lahjoituksissa³. Sen taustalla vaikuttaa tyypillisesti omaisuutta lahjoittavan henkilön halu varautua jo ennakolta luovutuksen saajan mahdolliseen avioeroon. Vapaaomaisuusmääräykseen liitetyt mielikuvat ja sen tosiasialliset oikeudelliset vaikutukset eivät kuitenkaan aina vastaa toisiaan. Epäselvyydet korostuvat erityisesti rajat ylittävissä tilanteissa – Suomessa omaksuttu näkemys on vain yksi mahdollinen oikeudellinen lähestymistapa ja verrokkimaan oikeusjärjestyksen perusteella esimerkiksi vanhemmilta avioliiton aikana lahjaksi saatu

¹ Oikeuskirjallisuudessa AL 35.2 §:n mukaiseen vapaaomaisuusmääräykseen on viitattu myös nimityksin ”vapaaomaisuusehto” ja ”avio-oikeusmääräys”. Ks. esim. Kangas: Perhevarallisuus oikeus, s. 100. Tässä tutkimuksessa käytetään myös lyhennettä ”VO-määräys”.

² Ks. Kangas: Lahja, s. 33-54, joka on käsitellyt kattavasti lahjan oikeudelliseen määritelmään liittyviä moninaisia näkökulmia. Tässä esitetty tiivis määritelmä riittää tavoittamaan lahjaoikeustoimen olennaisen ydinsisällön. Ks. myös Tepora ym.: Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus, s. 415.

³ Kangas: Perhevarallisuus oikeus, s. 100.

omaisuus voi olla avio-oikeudesta vapaata ilman eri toimenpiteitä⁴. Myös kansallisissa tilanteissa on ymmärrettävä VO-määräyksen useille oikeudenoille ulottuva luonne ja sen vaikutukset esimerkiksi aviopuolisoiden sopimusvapauteen tai lahjansaajan oikeuksiin lahjaksi saamansa esineen vallintaan liittyen.

Suomessa, Ruotsissa ja Tanskassa voimassa olevaa aviovarallisuusjärjestelmää on oikeuskirjallisuudessa nimitetty *omaisuuden erillisyyjärjestelmäksi* tai *lykätyn yhteisomistuksen järjestelmäksi*⁵. Rakenne perustuu oletusjärjestelmän ja sopimusjärjestelmän varaan: lähtökohtana on puolisoitten omaisuuden tasaaminen liiton päättyessä, josta voidaan kuitenkin poiketa tahdonvaltaisoin oikeustoimin. Avioehto on seurausta puolisoitten keskinäisestä tahdosta poiketa oletusjärjestelmästä, kun taas VO-määräyksen myötä poikkeama muodostuu kolmannen tahdon seurauksena.

Avioerohakemuksen tekeminen on ositusperuste, eli tapahtuma, jonka perusteella puolisoitten välinen varallisuussuhde voidaan purkaa⁶. Osituksen kokonaisvaltaisena tavoitteena on selvittää puolisoitten varallisuussuhteet mahdollisimman tarkasti. Tässä toimessa keskeistä on avio-oikeuden alaisen (AO-omaisuuden) ja avio-oikeudesta vapaan omaisuuden (VO-omaisuuden) kartoittaminen. Osituksen päämääränä on AO-omaisuuden säästön selvittäminen ja tasaaminen puolisoitten teiden erkaantuessa.

Kumpi tahansa puolisoista voi vaatia ositusta toimitettavaksi nostamalla osituskanteen käräjäoikeudessa⁷, jolloin ositusta toimittamaan määrätään pesänjakaja⁸. Pesänjakajan tehtäviin lukeutuu osituslaskelman laatiminen, joka sisältää puolisoitten AO-omaisuuden säästön määrittämisen, niiden yhteen laskemisen, AL 91 §:n mukaisen erottamisedun vaikutuksen täsmentämisen, kannanotot vastikkeisiin sekä niin sanotun avio-osan

⁴ Ks. Aarnio: Onko avio-oikeus aikansa elänyt?, s. 204-205, joka nostaa esimerkiksi ranskalaiseen järjestelmään jo Code Civilen myötä vuonna 1804 omaksutun periaatteen avioliiton aikana perinnöksi, testamentilla tai lahjana saadun omaisuuden rajautumisesta avio-oikeuden ulkopuolelle.

⁵ Kangas: Perhevarallisuus-oikeus, s. 74-75.

⁶ Kaksi muuta perhe- ja jäämistöoikeuden tuntemaa ositusperustetta, eli *jäämistöositus* sekä *asumusero-ositus* on rajattu tämän tarkastelun ulkopuolelle. Ositusperusteisiin liittyvistä eroavaisuuksista ks. esim. Lohi: Aviovarallisuus-oikeus, s. 380 ss. ja Kangas: Perhevarallisuus-oikeus s. 204-207.

⁷ Toimivalta on käräjäoikeudella, jonka tuomiopiirissä toisella puolisoista on kotipaikka tai vakituinen asuinpaikka (OK 10:11).

⁸ Vaihtoehtoisesti puolisoit voivat sopia osituksesta keskenään tai jättää osituksen kokonaan tekemättä. Kangas: Perhevarallisuus-oikeus, s. 187-190.

laskemisen⁹. Viimeksi mainitun avulla määritetään tasingon määrä, joka enemmän omistavan on suoritettava vähemmän varakkaalle puolisolle.

1.2 Tutkimusongelma, tutkimuskysymykset ja tutkimuksen rajaus

Tutkimusongelmaa on tarkoituksenmukaista kuvata kahden keskeisen tavoitteen kautta. Ensinnäkin tutkimus pyrkii lainopillista metodia hyödyntäen analysoimaan ja systematisoimaan lahjakirjaan liitetyn VO-määräyksen sitovuutta tutkimuksen rajaukseen lukeutuvissa tilanteissa. Tavoitteena on osoittaa vallitsevan oikeustilan asettamat VO-määräyksen pätevyyden edellytykset, jonka jälkeen mielenkiinto kohdennetaan VO-määräyksen sivuuttamisen mahdollisiin oikeudellisiin seurauksiin.

Samalla tutkielma pyrkii osallistumaan oikeuspoliittiseen keskusteluun haastamalla oikeuskirjallisuudessa esitetyn käsityksen vapaaomaisuusmääräyksen luonteesta yksilökeskeisenä luovutuksensaajan etujen turvaamiseen pyrkivänä säännöksenä¹⁰. Tutkimuksessa pyritään esittämään näkökulma vapaaomaisuusmääräyksen käyttämisen taustalla vaikuttavien kollektiivisten motiivien painoarvosta *de lege ferenda*¹¹. Tätä tarkoitusta painotettaessa vapaaomaisuusmääräyksen ainoana tai edes ensisijaisena tavoitteena ei katsottaisi olevan luovutuksensaajan varallisuusaseman turvaaminen mahdollista avioeroa seuraavassa osituksessa, joka muodostaa tällä hetkellä vahvan lähtökohdan AL 35.2 §:n tulkinnasta oikeuskirjallisuudessa esitetyille kannanotoille. Käytän käsitettä *ylisukupolvinen kollektiivinen motiivi* viitatessani lahjoittajan tavoitteeseen säilyttää luovutuksen kohteena oleva omaisuus luovuttajan ja luovutuksen saajan sukulinjassa.

Tutkimusongelmasta voidaan johtaa seuraavat tutkimuskysymykset:

⁹ Kangas: Perhevarallisuus oikeus, s. 197. Ks. myös Mikkola: Toimitusositus ja kansainväliset liittymät, *passim*, joka havainnollistaa pesänjakajan toimenkuvaan liittyviä moninaisia haasteita.

¹⁰ Näin esim. Lohi: Aviovarallisuus oikeus, s. 162-163, joka toteaa mahdollisuudesta purkaa lahjoitus vapaaomaisuusmääräyksen noudattamatta jättämisen seurauksena seuraavaa: ”Kysymys on nyt lahjansaajan eduksi annetusta määräyksestä, eikä tämän edun käyttämättä jättämisellä yleensä ole sellaista merkitystä lahjoittajan kannalta, että lahjan purkamiselle olisi perusteita”. Toisin Kangas: Perhevarallisuus oikeus, s. 100, jonka mukaan ”Vapaaomaisuusmääräysten suuri suosio johtuu halusta säilyttää lahjoitettu omaisuus mahdollisimman koskemattomana *suvun* hallinnassa” (kursivoinnit tässä). Viimeksi esitetyn kannan mukaan tavoitteena on ensisijaisesti estää omaisuuden liukeneminen pois lahjoittajasuvun hallinnasta mahdollisen avioeron epätoivottuna seurauksena. Ks. myös Mikkola: Parisuhteet, varallisuus ja sopimukset, s. 110.

¹¹ Ks. Siltala: Oikeustieteen tieteenteoria, s. 106, joka määrittelee *de lege ferenda* -tutkimuksen oikeuspoliittiseksi tutkimusmuodoksi, joka sijoittuu oikeuden tulkintatieteellisen ja oikeuden yhteiskuntatieteellisen analyysin leikkauskohtaan. *De lege ferenda* -tutkimuksen tavoitteena on laatia toimenpidesuosituksia tulevaa lainsäädäntöä varten tavoite/keino-analyysiä hyödyntämällä.

1. Mitkä ovat AL 35.2 §:n mukaisen vapaaomaisuusmääräykselle asetetut pätevyyden edellytykset?
2. Onko lahjan antajalla mahdollisuus purkaa lahja, mikäli lahjansaaja sivuuttaa lahjoitukseen liitetyn vapaaomaisuusmääräyksen toimimalla vastoin vapaaomaisuusmääräyksen tarkoitusta?

Tavoitteena on tarkastella lahjakirjalle sisällytetyn vapaaomaisuusmääräyksen pätevyyttä ja sitovuutta ottaen huomioon kiinteän ja irtaimen omaisuuden¹² lahjoittamiseen liittyvät erityispiirteet¹³. Lahjansaaja voi toimia vastoin vapaaomaisuusmääräyksen tarkoitusta esimerkiksi lahjoittamalla omaisuuden puolisolleen tai pyrkimällä saattamaan lahjoitetun omaisuuden avio-oikeuden piiriin puolisoitten välisin sopimuksin. Sivuttamisen seuraamuksia tarkastellaan lahjoittajan näkökulmasta analysoimalla hänen mahdollisuuksiaan nostaa kante lahjan perumiseksi. Ajallinen rajaus kattaa ennen ositusperusteen muodostumista tapahtuneet toimet, kuten omaisuuden lahjoittamisen avioliiton jatkuessa, sekä ositusperusteen muodostumisen jälkeiset tapahtumat, kuten lahjoituksen kohteena olevan omaisuuden käyttäminen tasinkona avioero-osituksessa. Ositusperusteiden osalta tarkastelu on rajattu vain avioero-ositukseen. Näin ollen tarkastelun ulkopuolelle rajautuvat esimerkiksi testamenttiin ja henkilövakuutuksen edunsaajamääräykseen liitetyt vapaaomaisuusmääräykset sekä ylipäänsä perittävän tekemien lahjoitusten merkitystä perillisten oikeuksien kannalta käsittelevät kysymykset¹⁴. Lisäksi tarkastelun ulkopuolelle rajautuvat lahjan antajan mahdollisten velkojien velkojansuojaan liittyvät kysymykset.

¹² Kiinteää omaisuutta on omistusoikeus kiinteistöön sekä omistusoikeutta lähellä olevat oikeudet kiinteistöön tai muuhun maa- tai vesialueeseen. Irtaimeen omaisuuteen lukeutuvat kaikki varallisuusoikeudet, jotka eivät ole kiinteää omaisuutta. Kartio – Tammi-Salminen: Esineet ja omaisuus, kohta Kiinteä ja irtain omaisuus.

¹³ Tässä tarkoitettua kiinteää omaisuutta voi olla esimerkiksi sukupolvien ajan suvun hallussa ollut arvokiinteistö rakennuksineen tai puitteiltaan vaatimaton, mutta lahjoittajan omin käsin suvun käyttöön varustelema kesämökkikiinteistö. Irtain omaisuus voi muodostua esimerkiksi liikeyrityksen sukupolvenvaihdoksen toteuttamiseksi luovutettavista osuuksista tai osakkeista. Näin ollen ylisukupolvisen kollektiivisen edun turvaamiseen pyrkivä motiivi voi perustua lahjoituksen kohteen taloudelliseen arvoon, tunnearvoon tai molempiin. Kiinteää ja irtainta lahjaa koskevat muotovaatimukset poikkeavat osin toisistaan. Lisäksi kiinteää omaisuutta koskevan lahjaoikeustoimen perumisesta on nimenomainen säännös maakaareissa. Vastaavaa nimenomaista säännöstä irtaimen omaisuuden osalta ei ole. Asiaa on käsitelty luvuissa 3.2 ja 3.3.

¹⁴ Mukaan lukien lesken hallintaoikeus kuolleen puolisonsa vapaaomaisuusmääräyksen alaiseen omaisuuteen sekä perittävän elinaikanaan tekemien lahjoitusten huomioon ottaminen perinnönjaossa. Ks. Kangas: Perhevarallisuusoikeus, s. 102 ja Mikkola: Perittävän tekemät lahjoitukset ja niihin liittyvät määräykset, s. 312 ss.

Edellä esitettyjen rajausten perusteella tutkimus sijoittuu avioliitto-oikeuden oikeudenalaan ja siihen lukeutuvaan aviovarallisuus-oikeuden lohkoon¹⁵. Koska tutkimuksen kohteena on lahjakirjaan sisällytetty vapaaomaisuusmääräys ja lahjan antajan toimenpidemahdollisuuksien arvioiminen tilanteessa, jossa lahjansaaja rikkoo ko. määräystä, on tutkimuksen katsottava sijoittuvan myös velvoiteoikeuden¹⁶ ja esineoikeuden¹⁷ oikeudenaloille.

1.3 Metodologia ja tutkimuksen teoreettinen viitekehys

Tutkimuskysymyksiin vastaamisen kannalta ilmeinen metodologinen valinta on lähestyä tutkimusongelmaa (tulkinta)lainopin avulla. Siltalan esittämän luonnehdinnan mukaan lainoppi pyrkii antamaan perustellun vastauksen kysymykseen, joka on asetettu muotoon: ”*mikä on voimassa olevan oikeuden sääntöjen ja periaatteiden tietynhetkinen tulkinnallinen merkityssisältö suhteessa määrättyyn oikeustositseikastoon x?*”¹⁸. Keinot, joilla vastausta haetaan, ovat tulkinta¹⁹ ja systematisointi²⁰.

Oikeudellisen tulkinnan voidaan pelkistetysti katsoa tarkoittavan oikeuden sisältöä koskevien toteutuneiden, toteutettavissa olevien tai mahdollisten tulkintojen esittämistä argumentaation avulla. Lainopin toinen keskeinen elementti, systematisointi, voidaan määrittää voimassa olevan oikeuden sisältämien oikeussääntöjen keskinäiseksi punninnaksi ja tasapainottamiseksi. Tämän pohdinnan tavoitteena on muodostaa edellytykset perustellun kannanoton lausumiselle normikonfliktin ratkaisusta tai kysymyksen kannalta relevanttien pää- ja poikkeussääntöjen välisestä suhteesta.²¹

¹⁵ Perheoikeuden, avioliitto-oikeuden ja aviovarallisuus-oikeuden systematiikasta ks. esim. Tuori: Oikeudenalajaotus – strategista valtapeliä ja normatiivista argumentaatiota, s. 1196 ss., Helin: Perheoikeuden siveellinen luonne, s. 1244 ss. sekä Lohi: Aviovarallisuus-oikeus, s. 2.

¹⁶ Velvoiteoikeudesta oikeudenalana ks. Norros: Velvoiteoikeus, s. 1-22.

¹⁷ Ks. Kartio – Tammi-Salminen: Esineoikeus oikeudenalana, luku 1. Esineoikeus voidaan määritellä varallisuus-oikeuden osana, joka käsittelee vaihdantaan liittyviä sivullisuojaongelmia. Tutkimuksen kannalta kysymys koskee esimerkiksi lahjanantajan mahdollisuutta perua kiinteän omaisuuden lahjoitus tilanteessa, jossa lahjan kohde on siirtynyt lahjansaajalta muulle omistajalle MK 4:2.2 §:n tarkoittamalla tavalla tai perua irtaimen omaisuuden lahjoitus tilanteessa, jossa luovutuksensaaja on vilpittömässä mielessä. Ks. myös Jokela ym.: Maakaari, s. 225-227. Asiaa on käsitelty yksityiskohtaisemmin luvussa 3.2.2.

¹⁸ Siltala: Oikeudellinen tulkintateoria s. 532.

¹⁹ Kaisto: Lainoppi ja oikeusteoria, s. 343-349.

²⁰ *Ibid.* s. 343 ja 349-355.

²¹ Ks. Siltala: Oikeustieteen tieteenteoria, s. 137-140. Taustoittavana seikkana todettakoon, että Siltala tuo esille lainopin metodologisen ohuuden käyttämällä *oikeudellisen metodiopin fragmentin* käsitettä; yleistettävissä olevaa ja aina samanlaisena toistuvaa metodikuvausta ei voida esittää oikeudellisten tulkintaongelmien tilannesidonnaisuuden vuoksi. Ks. myös Kaisto: Lainoppi ja oikeusteoria, s. 189 ss. Käsitteeni mukaan tämä tarkoittanee sitä, että metodiset ratkaisut tulevat lukijalle lopullisesti esille vasta tutkimuskysymystä analysoivasta tekstistä, kulloisenkin oikeudellisen tutkimusongelman edellyttämässä ja siten yksilöllisessä muodossa.

Oikeuslähdeoteoreettisilla sitoumuksilla on lainopillisessa tutkimuksessa olennainen metodologinen merkitys. Tolosen esittämässä määritelmässä oikeuslähdeoteoria näyttäytyy kolmeosaisena ajatusrakennelmana, jonka osaongelmat ovat teoriaongelma, hierarkkinen ongelma sekä realisoitumisen ja tulkinnan ongelma.²² Tässä tutkimuksessa näihin kysymyksiin suhtaudutaan seuraavasti: 1) oikeusteoreettinen lähestymistapa lainsäädäntöön on oikeuspositivistinen, eli lähtökohtana on perustuslain mukaisesti voimaan saatetun oikeuden velvoittavuus. 2) Oikeuslähteiden välisessä hierarkiassa on sitouduttu aarniolaiseen oikeuslähteoppiin vahvasti- ja heikosti velvoittavista sekä sallituista oikeuslähteistä²³. 3) Oikeuslähteiden katsotaan realisoituvan siten, kuin korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännöstä²⁴ ja oikeuskirjallisuudesta ilmenee. Oikeustilaa voidaan kuvata myös alempien oikeusasteiden ratkaisukäytännön kautta, mikäli korkeimman oikeuden ratkaisuun perustuvaa oikeusohjetta ei ole saatavilla.

Lainopillista tutkimusta on kritisoitu tutkijan tieteenfilosofisia sitoumuksia koskevien käsitysten mainitsematta jättämisestä²⁵. Tämän tutkimuksen taustalla vaikuttaa käsitys tieteellisestä tiedosta siten, kuin Ketonen on sen tunnuspiirteitä määritellyt: ensinnäkin esitettävien johtopäätelmien tulee perustua julkisesti saatavilla olevien argumenttien varaan. Johtopäätelmää tukevien argumenttien tulee olla vastaavan koulutuksen saaneista tiedeyhteisön jäsenistä muodostuvan auditorion ymmärrettävissä. Toiseksi tutkimusprosessin kautta saavutetun tiedon on oltava relevanttia; tieto käsittelee olennaista epäolennaisen sijaan. Kolmanneksi tuotettu tieto saatetaan alttiiksi tiedeyhteisön kritiikille. Siten tutkimus myöntää korjattavan luonteensa, pidättäytyen lopullisuuden olettamasta.²⁶ Tutkimuksen esitystapa pyrkii omalta osaltaan mahdollistamaan edellä kuvattujen arvojen toteutumisen.

²² Ks. Tolonen: Oikeuslähteoppi, s. 69-70.

²³ Ks. Syrjänen: Oikeudellisen ratkaisun perusteista, s. 175-190, joka kuvaa oikeuslähteopin kehityskaarta ja tuo esille myös kriittisen näkökulman Aarnion esittämään oikeuslähteoppiin. Aarnion näkemyksessä vahvasti velvoittavien oikeuslähteiden (esim. lait ja asetukset) käyttö on oikeudellisen ratkaisutoiminnan pakollinen lähtökohta, joiden huomioon ottaminen perustuu virkavastuuseen. Heikosti velvoittavien oikeuslähteiden sivuuttaminen (esim. lainvalmisteluaineistot, ennakkoratkaisut) johtaa luultavimmin ratkaisun muuttumiseen ylemmässä tuomioistuinnasteessa. Sallitut oikeuslähteet (esim. oikeuskirjallisuudessa esitetyt kannanotot) ovat luonteeltaan argumentaatiota tukevia.

²⁴ Ennakkopäätösten merkityksestä tarkemmin ks. esim. Launiala: Ennakkopäätösnormin konstruointi, s. 1 ss.

²⁵ Siltala: Oikeudellinen tulkintateoria, s. 530. Ks. myös Tuori: Foucault'n oikeus, s. 165, joka on käsitellyt oikeustieteen toistuvaa tarvetta perustella omaa tieteellisyyttään ja käsitteellistää ilmiön ”oikeustieteen huonona omatuntona”.

²⁶ Ketonen: Se pyörii sittenkin – Tieteenfilosofian peruskysymyksiä, s. 13-23.

2 VAPAAOMAISUUSMÄÄRÄYKSEN PÄTEVYYDESTÄ

2.1 Vapaaomaisuusmääräyksen pätevyys edellytykset

2.1.1 Muoto ja ajankohta

Avioliittolaissa on asetettu tiukka määrämuoto vapaaomaisuusmääräyksen tekemiselle. Mikäli laissa asetetut edellytykset eivät täyty, VO-määräystä ei voida pitää päteväenä. Määräyksen tekemistä koskeva oikeussääntö sisältyy AL 66.1 §:ään, jonka mukaisesti keskeiset reunaehdot määräyksen pätevyydelle ovat lahjakirjan asianmukainen päivääminen²⁷ ja allekirjoittaminen. Lisäksi asiakirjan tulee olla kahden esteettömän todistajan oikeaksi todistama.²⁸

Näin ollen myös irtainta omaisuuden lahjoittamisesta tulee laatia lahjoituksen yksilöivä ja VO-määräyksen sisältävä asiakirja, mikäli lahjan antaja haluaa käyttää AL 35.2 §:n mukaista oikeuttaan vapaaomaisuusmääräyksen antamiseen. Näin siitä huolimatta, että irtaimen omaisuuden lahjoittaminen on lähtökohtaisesti muotovapaa oikeustoimi. Sen sijaan kiinteän omaisuuden lahjoittamisessa oikeustoimen tekeminen kirjallisesti on myös maakaassa asetettu edellytys. Kiinteää omaisuutta lahjoitettaessakin on kuitenkin varmistuttava siitä, että lahjoittajan tahdon mukainen vapaaomaisuusmääräys on sisällytetty kirjallisena lahjakirjaan; AL 66.1 §:ssä asetettu kirjallisen määrämuodon vaatimus koskee nimenomaisesti VO-määräyksen pätevyyttä²⁹.

Kirjallisen muodon edellytykseen liittyy ajankohtainen kysymys siitä, voidaanko VO-määräyksen sisältävä lahjakirja laatia ja allekirjoittaa myös sähköisesti? Sähköisen viestinnän

²⁷ Esim. Koskinen: Muotomääräysten noudattamatta jättämisen oikeusvaikutukset perhevarallisuus oikeudessa, s. 11, joka on esittänyt virheellisen päiväyksen muodostavan muotovirheen, kun tarkastelun kohteena on avioehtosopimus. Toisin Lohi: Aviovarallisuus oikeus, s. 115, joka arvioi kysymystä osapuolten erehdyksestä (ml. kirjoitusvirheestä) johtuvan virheen viitekehyksessä. Lohen mukaan väärin päivätyn asiakirjan katsominen muotovirheelliseksi ilmentäisi muotovaatimuksen epätarkoituksenmukaista tulkinnallista tiukentamista. Tämän tutkimuksen rajauksen kannalta kysymys muodostuu relevantiksi lähinnä silloin, mikäli lahjan suhteen on epäselvyyttä siitä, onko se annettu ennen vai jälkeen (avioero-)ositusperusteen muodostumisen.

²⁸ Ks. Koskinen: Muotomääräysten noudattamatta jättämisen oikeusvaikutukset perhevarallisuus oikeudessa, s. 11-15. Ks. myös Kangas: Kiinteistön lahja ja saajan puolison avio-oikeutta koskeva määräys, joka tuo esille määrämuodon olevan asetettu suojaamaan lahjansaajan aviopuolisoa. Puolisolla on näin ollen oikeus vaatia vahvistettavaksi, onko määräys pätevä vai ei.

²⁹ Tässä tutkimuksessa VO-määräystä arvioidaan siitä olettamasta käsin, että itse lahjoitus on tehty oikeudellisesti pätevällä tavalla. Luonteeltaan velvoiteoikeudellista kysymystä lahjan pätevydestä on arvioitava oikeustoimilain, lahjanlupauksesta annetun lain ja velvoiteoikeudellisten oikeusperiaatteiden valossa. Tematiikasta tarkemmin esim. Kangas: Lahja, s. 47-52. Ks. myös jäljempänä tässä luvussa selostettu ratkaisu HeHO 18.2.2021 181.

palveluista annetuin lain (917/2014) 181.3 §:n mukaan perhe- ja jäämistöoikeudelliset sopimukset, joilta edellytetään määrämuotoa, eivät ole tehtävissä sähköisesti. Kyseisen pykälän sisältö on omaksuttu lakiin sellaisenaan tietoyhteiskunnan palvelujen tarjoamisesta annetun lain (TYPL, 458/2002, kumottu) 12 §:n mukaisena³⁰. Viimeksi mainittua lakia koskevassa hallituksen esityksessä asiaa on tarkennettu siten, että sähköisen sopimuksen mahdollistavaa 1 momenttia ” ei sovelleta [...] perhe- tai jäämistöoikeudellisiin sopimuksiin, kuten avioehto-, ositus- tai perinnönjakosopimuksiin.”³¹ Tulisiko VO-määräyksen sisältävää irtaimen omaisuuden lahjoitusta koskevaa lahjakirjaa pitää tässä tarkoitettuna perhe- ja jäämistöoikeudellisena sopimuksena, joka rinnastuu avioehto-, ositus-, tai perinnönjakosopimukseen? Riidattomasti voitaneen todeta, että nyt puheena olevassa lahjakirjassa on kyseessä perhevarallisuusoikeudellisia vaikutuksia luova asiakirja. Siten kysymys VO-määräyksen sisältävän lahjakirjan lukeutumisesta sähköisen muodon kieltävän säännöksen soveltamisalaan tiivistyy edelleen kysymykseen siitä, tuleeko lahjaa pitää ko. lainkohdassa tarkoitettuna sopimuksena? Näkemykseni mukaan rinnastaminen on perusteltua, koska VO-määräyksen ja avioehtosopimuksen muotovaatimuksista säädetään yhteisesti AL 66 §:ssä. Sen sijaan kiinteän omaisuuden lahjoittaminen ja siihen liittyvä VO-määräys voidaan toteuttaa AL 66 §:n 2 erityissäännöksen mukaisesti pätevästi sähköisenä.

Toinen keskeinen pätevyyden edellytys koskee VO-määräyksen antamisen ajankohtaa. Lahjoittajan tahdon mukaisen VO-määräyksen sisällyttäminen lahjakirjaan on tehtävä ennen lahjoitettavan omaisuuden omistusoikeuden siirtymistä lahjansaajalle³². Näin siitä syystä, että omaisuutta koskevan avio-oikeuden rajoittaminen on omistajan oikeus. Korkein oikeus on ratkaissut kysymyksen jälkikäteisestä vapaaomaisuusmääräyksen liittämistä ennakkopäätöksessä KKO 1992:165, jossa kyseessä oli toimeksiantona laaditulta lahjakirjalta puuttumaan jääneen VO-määräyksen myötä muodostunut vahingonkorvausvelvollisuus³³.

Omistusoikeuden siirtymisen merkitys on ilmaistu eksplisiittisesti ratkaisun HeIHO 18.2.2021 181 perusteluissa. Tarkasteltavana oli tilanne, jossa lahjan antajan ja lahjansaaja olivat laatineet ja allekirjoittaneet 31.10.2013 osakeyhtiön osakkeita koskevan lahjakirjan, johon ei ollut sisällytetty AL 35.2 §:n mukaista vapaaomaisuusmääräystä. Tämän *jälkeen* he olivat

³⁰ HE 221/2013, s. 167.

³¹ HE 194/2001, s. 39. Ks. Myös Koskinen: Muotomääräysten noudattamatta jättämisen oikeusvaikutukset perhevarallisuus oikeudessa, s. 11.

³² Lohi: Aviovarallisuus oikeus, s. 160-161.

³³ Kangas: Perhevarallisuus oikeus, s. 102. Ks. myös ennakkopäätös KKO 2002:74.

laatineet ja allekirjoittaneet samana tai seuraavana päivänä toisen lahjakirjan, johon VO-määräys oli sisällytetty. Hovioikeus muotoili perustelunsa seuraavalla tavalla: ”[...] irtaimen omaisuuden lahjoittamista koskevalle lahjakirjalle ei ole olemassa erityistä muotomääräystä. Lahjakirjan ehtojen mukaisesti lahjoitetun irtaimen omaisuuden omistusoikeus on näin siirtynyt A:lle yksin lahjakirjan allekirjoituksin. *Koska avio-oikeuden poissulkevaa ehtoa ei ollut annettu tämän lahjoitustahdonilmaisun yhteydessä, sellaista ei ole voitu antaa enää pätevästi ja B:tä³⁴ sitovalla tavalla jälkikäteen.* Asiassa ei siten ole tarpeen lausua myöhemmin laaditun lahjakirjan pätevyydestä itsessään taikka lahjan luonteesta ylipäätensä.” (kursiivi tässä).³⁵

Edellä esitetyn perusteella on ilmeistä, että lahjoittajan on käytettävä oikeuttaan VO-määräyksen antamiseen ennen lahjaan perustuvan saannon toteutumista (so. omistusoikeuden siirtymistä) ja tämän määräyksen antaminen toteutuu sen sisällyttämisenä osaksi kirjallista lahjakirjaa³⁶. Lisäksi tulee ottaa huomioon vapaaomaisuusmääräyksen antamisoikeuteen liittyvä symmetrisyys; koska lahjan antaja menettää oikeutensa määräyksen antamiseen omistusoikeuden siirtymisen jälkeen, ei hänellä ole mahdollisuutta myöskään kumota lahjakirjaan liitettyä VO-määräystä jälkikäteisesti omalla päätöksellään³⁷.

2.1.2 Oikeaksi todistaminen

Kolmas keskeinen VO-määräyksen pätevyydelle asetettu edellytys koskee lahjakirjan oikeaksi todistamista AL 66.1 §:n mukaisesti kahden esteettömän todistajan allekirjoituksin. Kiinteän omaisuuden lahjoittamiseen sovellettava poikkeus ilmenee AL 66 §:n 1 momentin viimeisestä virkkeestä, jonka mukaan tällaista omaisuutta koskeva lahjakirja voidaan

³⁴ A:lla viitataan tässä lahjansaajaan ja B:llä lahjansaajan puolisoon.

³⁵ Vrt. edellä mainitut ennakkopäätökset KKO 1992:165 ja KKO 2002:74; päätösten perusteluissa ei suoraan oteta kantaa VO-määräyksen jälkikäteiseen lisäämiseen, mutta asiassa tarkasteltavana ollut asetelma osoittaa, ettei VO-määräyksen puuttumista alkuperäisistä lahjakirjoista pidetty korjauskelpoisena.

³⁶ Vrt: Kangas: Perhevarallisuus-oikeus, s. 102, joka toteaa ”Jos lahjanantaja haluaa sulkea pois lahjansaajan puolison avio-oikeuden lahjoitettuun omaisuuteen, hänen kannattaa pidättää lahjoittamansa irtaimen omaisuuden omistusoikeus siihen saakka kunnes hän on ennättänyt tehdä määräyksen”. Kankaan tarkoittama omistusoikeuden pidättäminen tulee kysymykseen lähinnä tilanteissa, joissa lahjoituksen kohteena olevan irtaimen omaisuuden, kuten taide-esineen, hallinta siirtyy lahjansaajalle ennen lahjoitusta koskevien asiakirjojen laatimista. Näyttökysymyksiin liittyvien epäselvyyksien välttämiseksi voitaneen pitää vahvasti suositeltavana, että lahjanantaja pidättäytyy luovuttamasta esinettä lahjansaajan hallintaan suullisin tahdonilmaisuin ja omistusekä hallintaoikeuden siirto tapahtuu vasta vapaaomaisuusmääräyksen pätevyyden edellytykset täyttävän lahjakirjan allekirjoituksin.

³⁷ Lohi: Aviovarallisuus-oikeus, s. 164-167. Vallitsevan oikeustilan mukaisesti VO-määräyksen jälkikäteen vaikuttaminen vaatii lahjansaajan, hänen aviopuolisonsa tai molempien suostumuksen ja tahto vaikuttaa avio-oikeuden alaisen omaisuuden määrään on ilmaistava tavalla, joka täyttää sen pätevyydelle AL:ssa asetetut edellytykset. Näkökulma VO-määräyksen jälkikäteisiin muutoksiin on siten korostuneen lahjansaajalähtöinen. Asiasta tarkemmin ks. myös luku 3.1.

allekirjoittaa maakaaren asiaa koskevien säännösten mukaisessa järjestyksessä kaupanvahvistajan oikeaksi todistamana. Lisäksi AL 66 §:n 2 momenttiin on otettu nimenomaisesti kiinteän omaisuuden sähköistä luovutusta koskeva säännös, jolloin sähköinen asiakirja voidaan antaa kaupankäyntijärjestelmässä MK 9 a luvussa säädetyllä tavalla.

Avioliittolakiin ei ole sisällytetty selkeää oikeusohjetta siitä, kenen näkökulmasta todistajien esteettömyyttä tulisi arvioida. Koska VO-määräyksestä hyötyvä taho on kiistatta lahjansaaja aviopuolisoonsa nähden, on ilmeistä, että todistajien tulee olla esteettömiä ainakin lahjansaajaan nähden. Kangas on rinnastanut esteellisyyttä koskevan tulkinta-asetelman testamentin oikeaksi todistamiseen, jolloin edellytyksenä on PK 10:4.1 §:n mukaisesti esteettömyys myös VO-määräyksen antajaa, eli lahjoittajaa, kohtaan³⁸. Koska esteellisyyttä tulee edellä lausutun perusteella arvioida sekä lahjoittajaan että lahjansaajaan nähden, ei esteellisyyssasetelman kannalta ole merkityksellistä, katsotaanko lahjakirjalle otetun VO-määräyksen motiiviksi ylisukupolvinen kollektiivinen etu vai lahjansaajan yksilökeskeinen etu.

Esteellisyyttä arvioidaan oikeustoimen ja toimituksen todistajan esteellisyydestä annetun lain (734/2015) 1 §:n perusteella. Sanotun lain mukaiset esteellisyyusrajoitukset liittyvät todistajan ominaisuuksien sekä todistajan sukulaisuus- tai muun vastaavan läheisen suhteen arviointiin. Sanotun lain 1 §:n mukaan todistajaksi ei kelpaa lahjan antaja, lahjansaaja tai lahjansaajan aviopuoliso, jonka avio-oikeutta VO-määräyksellä rajoitetaan. Lisäksi esteellisiä ovat edellä mainittujen henkilöiden sisarukset, suoraan ylenevässä tai alenevassa polvessa olevat sukulaiset sekä henkilöt, joiden suhde on parisuhteeseen tai sukulaisuussuhteeseen rinnastuva. Lisäksi todistaja on henkilökohtaisten ominaisuuksiensa vuoksi esteellinen, jos hän ei ole täyttänyt viittätoista vuotta tai hänen henkinen toimintansa on häiriintynyt tavalla, joka ilmeisesti estää ymmärtämästä todistamisen merkitystä. Edellä mainittuja esteellisyyssperusteita arvioidaan todistamishetken tilanteesta käsin. Näin ollen todistamisen jälkeen muodostuva esteellisyyssperustetta ei voida pitää muotovirheenä.³⁹

Avioliittolaki ei sisällä lahjakirjan oikeaksi todistamiseen liittyen määräyksiä asiakirjan allekirjoittamisjärjestyksestä ja siitä, onko lahjan antajan, lahjansaajan ja VO-määräyksen oikeaksi todistavien oltava yhtäaikaaisesti läsnä asiakirjaa laadittaessa ja allekirjoitettaessa. Oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa vakiintuneen kannan mukaan yhtäaikaaisuutta ei

³⁸ Kangas: Perhevarallisuus-oikeus, s. 104.

³⁹ Koskinen: Muotomääräysten noudattamatta jättämisen oikeusvaikutukset perhevarallisuus-oikeudessa, s. 11.

edellytetä⁴⁰. Todistusvaatimuksen on katsottu täyttyvän, kun sopijapuolet allekirjoittavat asiakirjan kahden esteettömän todistajan läsnä ollessa tai tunnustavat todistajille aiemmin merkityn allekirjoituksensa oikeaksi. Allekirjoittamiset ja oikeaksi tunnustamiset on mahdollista tehdä samanaikaisesti tai kunkin allekirjoittajan osalta erikseen⁴¹.

Oikeuskirjallisuudessa on laajasti hyväksytty näkemys, jonka mukaan todistajien ei tarvitse olla tietoisia asiakirjan yksityiskohtaisesta sisällöstä⁴², eli tässä tapauksessa lahjoitettavan omaisuuden yksilöinnistä tai muista lahjaan liitetyistä ehdoista. Tulkinta on vahvistettu oikeuskäytännössä; ratkaisussa KKO 1991:64 oli kysymys todistamisedellytyksen täyttymisestä tilanteessa, jossa allekirjoitetun avioehtosopimuksen tekstiosa oli peitetty. Todistajat eivät tieneet paitsi asiakirjan sisältöä, eivät myöskään sen laatua. Korkein oikeus piti avioehtosopimusta pätevänä. Ratkaisun perusteella todistajan tietoon saatettavien seikkojen määrä rajautuu siis allekirjoitusten tunnustamiseen.

Lopuksi on syytä kiinnittää huomiota kiinteän omaisuuden lahjoitukseen liittyviä muotovaatimuksia koskevaan AL 66.1 §:ään, jonka mukaan kiinteää omaisuutta koskeva lahjakirja tai suostumus voidaan allekirjoittaa myös kaupanvahvistajan oikeaksi todistamana. Kyseinen avioliittolakiin tehty lisäys on seurausta vaatimusten yhdenmukaistamisesta MK:ssa asetettujen kiinteistön luovutuksen pätevyyttä koskevien edellytysten kanssa; vuoden 1995 MK:n uudistuksessa kiinteistön luovutuksen määrämuotovaatimusta muutettiin aiemmasta muun ohessa siten, että julkisen kaupanvahvistajan todistuksen ohella ei edellytetty enää toisen esteettömän todistajan allekirjoitusta. Kaupanvahvistaja toimii virkavastuulla, joten

⁴⁰ Näin esim. Koskinen: Muotomääräysten noudattamatta jättämisen oikeusvaikutukset perhevarallisuus oikeudessa, s. 11; Kangas: Perhevarallisuus oikeus, s. 114-115 sekä Lohi: Aviovarallisuus oikeus, s. 116, joka toteaa allekirjoittamista koskevien käsitysten vakiintuneen nykyiseen, monipuoliset toteutusvaihtoehdot hyväksyvään muotoonsa 1940- ja 1950 -luvulla käydyin vilkkaan oikeustieteellisen keskustelun seurauksena. Lohi pitää kuitenkin suositeltavana, että sopijapuolet ja todistajat allekirjoittaisivat asiakirjan yhdessä ja samassa tilaisuudessa.

⁴¹ Ks. ennakkoratkaisu KKO 2021:28, erityisesti perusteluiden kohta 14. Ratkaistavana oli muun ohessa kysymys siitä, onko avioehtosopimus pätemätön, jos todistamisvaatimusta ei ole noudatettu, mutta puolisoitten tiedetään omakätisesti ja vapaaehtoisesti allekirjoittaneen asiakirjan. Korkein oikeus päätyi pätemättömyyden kannalle. Perusteluissa viitataan aiemman oikeuskäytännön epäyhtenäiseen linjaan; ratkaisut KKO 1953 II 133 sekä KKO 1956 II 62 ilmentävät periaatetta, jonka mukaan todistusvaatimuksen noudattamatta jättämisestä sellaisenaan seuraa avioehtosopimuksen pätemättömyys. Sen sijaan täysistunnossa tehty KKO 1956 I 4 edustaa poikkeamaa jatkumoon, sillä ratkaisussa todistamisvaatimuksen noudattamatta jättämisen ei ole sinänsä katsottu aiheuttavan pätemättömyyttä. Korkein oikeus palasi pitämään lähtökohtana pätemättömyyttä ratkaisussa KKO 1980 II 45 ja KKO 2011:32, joskin jälkimmäisessä ratkaisussa lahjakirjan ehtoa pidettiin pätevänä sillä perusteella, että siinä sovellettu maakaaren edellyttämä muoto rinnastui avio-oikeutta koskevan ehdon pätevyuden osalta avioliittolain 66 §:ssä säädettyyn määrämuotoon.

⁴² Mikkola: Parisuhteet, varallisuus ja sopimukset, s. 129. Ks. myös Koskinen: Muotomääräysten noudattamatta jättämisen oikeusvaikutukset perhevarallisuus oikeudessa, s. 12 alaviitteineen.

maakaaren esitöissä vaatimusta toisesta todistajasta pidettiin oikeusvarmuuden toteuttamisen kannalta tarpeettomana⁴³. Ennen avioliittolain muutosta laadittujen, VO-määräyksen sisältävien kiinteää omaisuutta koskevien lahjakirjojen muotovirhettä koskeva oikeustila selkiytyi ennakkoratkaisun KKO 2011:32 myötä, jossa kaupanvahvistajan allekirjoituksen katsottiin riittävän todistajaedellytyksen täyttymiseen.⁴⁴

2.1.3 Luovutuksen vastikkeettomuus

Avioliittolain 35.2 §:n sanamuodon mukaisena edellytyksenä VO-määräyksen liittämiseksi on oikeustoimen vastikkeettomuus. Oikeuskirjallisuudessa vallitsee vahva konsensus siitä, että täydestä vastikkeesta tehtyyn luovutukseen, kuten käypään hintaan tehtyyn kauppaan, liitetty VO-määräys on yksiselitteisesti pätemätön⁴⁵. Lohi on perustellut tulkintaa muun ohessa sillä, että kaupan osapuolille jätettyä mahdollisuutta vaikuttaa ostajapuolen avio-oikeuden alaisen omaisuuden määrään ei voida pitää hyväksyttävänä⁴⁶.

Sen sijaan tulkinnanvaraisuutta liittyy siihen, voiko määräyksen sisällyttää osavastikkeelliseen luovutukseen. Tällainen tilanne voi tulla kysymykseen esimerkiksi silloin, kun lahjansaaaja myöntyy vastaamaan lahjakirjan ehtojen mukaisesti lahjoituksesta aiheutuneista pakollisista kustannuksista, kuten viranomaismaksuista tai lahjakirjan toimeksiantona laatineen juristin palkkioista. Tilannetta, jossa VO-määräys katsottaisiin pätemättömäksi määrältään vähäisen varallisuusarvoisen suorituksen vuoksi myös pääsääntöisesti lahjanluonteisen luovutuksen yhteydessä, voitaneen pitää lain tarkoituksen kannalta kohtuuttomana⁴⁷. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty tilanteeseen ainakin kaksi mahdollista tulkinnallista ratkaisua, joista myönteisemmän mukaan omaisuus on katsottava joko avio-oikeuden alaiseksi tai siitä vapaaksi, jolloin osavastikkeellisuudesta huolimatta pääsääntöisesti lahjanluonteisen luovutukseen liitetty VO-määräys kattaa kohdeomaisuuden kokonaisuudessaan⁴⁸. Toinen mahdollinen vaihtoehto perustuu laskennallisten osuuksien määrittämiseen. Tällöin saanto jaetaan vastikkeettomaan VO-osuuteen ja vastikkeelliseen

⁴³ HE 120/1994, s. 24.

⁴⁴ Ks. Tammi-Salminen: Muotosäännösten tulkinta ja KKO 2011:32 – yhden ongelman täsmäratkaisu vai laajempi linjaus?, *passim*, joka on taustoittanut oikeustilaa ja arvioinut ennakkoratkaisua laajemmin muoto-funktio-opin näkökulmasta.

⁴⁵ Ks. esim. Lohi: Aviovarallisuus oikeus s. 162 sekä Mikkola: Parisuhteet, varallisuus ja sopimukset, s. 107.

⁴⁶ Lohi: Aviovarallisuus oikeus, s. 162.

⁴⁷ Ks. *Ibid.* s. 159.

⁴⁸ Näin Mikkola: Parisuhteet, varallisuus ja sopimukset, s. 107-108, joka kuitenkin huomauttaa toiselle puolisolle muodostuvasta mahdollisesta vastikeoikeudesta AL 95 §:n perusteella. Ko. säännöksen mukaan vastiketta on (jäämistöosituksessa) annettava, jos puoliso on käyttänyt omaisuutta, johon toisella puolisollla on avio-oikeus, sellaisen omaisuuden hankkimiseen tai parantamiseen, johon ei ole avio-oikeutta.

AO-osuuteen. Viimeksi mainittu vaihtoehto mahdollistaa kuitenkin tilanteen, jossa kokonaisuudessaan VO-omaisuudeksi tarkoitettu lahjoituksen kohde ajautuu avioerosituksessa tarkastelun alaiseksi⁴⁹.

2.2 Vapaaomaisuusmääräyksen sisältö

2.2.1 Aviopuolison nimeäminen ja ositusperusteeseen sitominen

Vapaaomaisuusmääräys voidaan tehdä yleisenä, jolloin se on tehokas riippumatta lahjansaajan siviilisäädystä saannon hetkellä tai lahjansaajan tulevien perättäisten avioliittojen määrästä⁵⁰. Näin ollen vapaaomaisuusmääräys voidaan vapaasti liittää myös esimerkiksi alaikäiselle annettavaan lahjaan, jolloin sen vaikutus ulottuu mahdolliseen tulevaan puolisoon riippumatta lahjansaajan tulevien avioerojen ja -liittojen määrästä. Oikeuskirjallisuudessa on tämän ohella katsottu, että vapaaomaisuusmääräys voidaan antaa rajattuna siten, että se kohdistetaan tiettyyn henkilöön nimeämällä hänet vapaaomaisuusmääräyksessä⁵¹.

Estettä ei liene useammankaan henkilön nimeämiselle, joskin tällaisen menettelyn mielekkyys voitaneen asettaa kyseenalaiseksi. Voidaan esittää kysymys tiettyjen henkilöiden nimeämisen hyväksyttävyydestä esimerkkitilanteessa, jossa lahjansaaja on naimaton: lahjan antaja voisi yrittää hyväksikäyttää nimeämismahdollisuuttaan osoituksena luottamuksensa puutteesta tiettyä henkilöä kohtaan ja siten välillisenä keinona vaikuttaa lahjansaajan ja hänen (potentiaalisen)kumppaninsa väliseen suhteeseen. Mahdollisuutta, jossa kuvattu tai siihen verrannollinen toiminta voitaisiin katsoa lahjakirjaan liitetyt muut ehdot huomioiden hyvän tavan vastaiseksi, ei voitane täysin poissulkea⁵².

Nimeämismahdollisuuden ohella lahjan voi edelleen tarkentaa määräystään ositusperustetta koskevalla yksilöinnillä. Näin ollen lahjan antaja voi tahtomallaan tavalla asettaa määräyksen lahjansaajan avioeron, kuoleman tai molempien varalta. Oikeussääntö on johdettavissa ennakkoratkaisun KKO 2000:100 perusteluista *ex analogia*; korkein oikeus suhtautui

⁴⁹ Näin Lohi: Aviovarallisuus oikeus, s. 159, joka luonnehtii ratkaisuvaihtoehtoa kömpelöksi ja katsoo suotuisammaksi vaihtoehdoksi asian ratkaisemisen AL 95 §:n avulla (ks. edellinen alaviite).

⁵⁰ Kangas: Perhevarallisuus oikeus, s. 101.

⁵¹ Mikkola: Parisuhteet, varallisuus ja sopimukset s. 108. Myös Kangas: Perhevarallisuus oikeus s. 101.

⁵² Ks. Kangas: Lahja 1993, s. 117–120, joka on käsitellyt lahjaoikeustoimeen liitettyjen lain ja hyvän tavan vastaisten ehtojen tulkinnallista väljyyttä sekä kontekstisidonnaisuutta. Hyvän tavan vastaisena on pidetty ainakin ehtoa, joka velvoittaa lahjansaajaa avioitumaan lahjan antajan kanssa. Periaate ilmentää kielteistä suhtautumista sopimus oikeudellisten keinojen käyttöön välineenä vaikuttaa sopimus kumppanin päätösautonomiaan avioliiton solmimiseen liittyvissä kysymyksissä.

sallivasti avioehdon sitomiseen avioeroon ositusperusteena⁵³. Kun ositusperusteen määrittäminen avioehdossa on katsottu mahdolliseksi, ei vastaavaa valinnanvapautta voida perustellusti rajoittaa lahjakirjaan otettavan vapaaomaisuusmääräyksenkään osalta⁵⁴.

2.2.2 Tuotto, surrogaatti ja VO-määräyksen kohteen yksilöinti

Surrogaatilla tarkoitetaan tietyn omaisuuden sijaan tullutta omaisuutta⁵⁵. AL 35.2 §:n sanamuoto mahdollistaa VO-määräyksen kohdentamisen paitsi lahjoituksen kohteena olevaan nimenomaiseen omaisuuteen, myös tämän lahjoitettavan omaisuuserän surrogaattiin. Lisäksi lahjan antajalla on mahdollisuus rajata ko. omaisuuden tuotto avio-oikeuden ulkopuolelle. Surrogaattia koskeva kysymys tulee tarkasteltavaksi, mikäli lahjansaaja luovuttaa omaisuuden vastikkeellisesti edelleen. Tuottoa koskeva kysymys on mielekästä hahmottaa esimerkiksi lahjoituksen kohteena olevan omaisuuden avulla saatavien vuokra- tai muiden pääomatulojen kautta, kuten lahjoitetun kiinteistön vuokrauksesta saadut tulot tai yrityksen osuuksille tai osakkeille maksetut voitto-osuudet.

Lohen mukaan luonteva tapa lähestyä kysymystä on lahjanantajan yksityisautonomian kunnioittaminen, joka käytännössä tarkoittaa laajaa mahdollisuutta yksilöidä jo VO-määräystä annettaessa ne lahjan kohteeseen kuuluvat oheiserät, jotka ovat avio-oikeudesta vapaita⁵⁶. Mikäli lahjakirjaan sisällytetty VO-määräys on luonteeltaan yleinen ja lahjanantaja on pidättäytynyt tarkempien yksilöintien kirjaamisesta, tulee surrogaattiin ja tuottoon liittyvä kysymys ratkaista avio-oikeuden ulottuvuutta koskevien tahdonvaraisten oikeusohjeiden avulla ja AL 35.2 §:n sanamuodon asettamista lähtökohdista käsin: jos muuta ei ole määrätty, surrogaatti on avio-oikeudesta vapaita, mutta tuotto sen sijaan avio-oikeuden alaista⁵⁷.

⁵³ Ratkaisu oli muutos aiemmin vakiintuneeseen oikeuskäytäntöön. Asiaa käsitellyt kärjäoikeus ja hovioikeus katsoivat ositusperustetta koskevan ehdon mitättömäksi. Korkein oikeus sen sijaan asettui oikeuskirjallisuudessa esitettyjen muutosvaatimusten mukaiselle kannalle. Päätöksen perusteluissa todettiin vuoden 1988 alussa voimaan tulleen AL:n muutoksen (L 411/1987) poistaneen kytkennän *avio-oikeuden ja puolisoiden omaisuuden vallintaan avioliiton aikana koskevien rajoitusten* väliltä. Tämän muutoksen seurauksena avioehtosopimuksen oikeudellinen vaikutus rajoittui vain ositusta koskevaksi. Näin ollen kielto sitoa avioehtosopimus avioeroperusteiseen ositukseen on muuttunut tarkoituksettomaksi. KKO:n esittämiä perusteluita arvioitaessa on selvää, ettei ratkaisusta ilmene mitään sellaista, mikä estäisi tulkinnan ulottamista myös lahjakirjan vapaaomaisuusmääräyksen ositusperustesidonnaisuudelle. Sen sijaan sellainen vapaaomaisuusmääräyksen tarkenne, joka koskee avioeron *syitä* tai *avioeroon johtaneisiin tapahtumiin syyllisen osapuolen identiteettiä* voitaneen perustellusti katsoa hyvän tavan vastaiseksi. Ks. myös Lohi: Oikeustapauskommentti – KKO 2000:100, s. 349-357.

⁵⁴ Näin esim. Mikkola: Parisuhteet, varallisuus ja sopimukset s. 108 ja Lohi: Aviovarallisuus oikeus s. 155.

⁵⁵ Lohi: Aviovarallisuus oikeus, s. 168.

⁵⁶ *Ibid.* s. 168.

⁵⁷ *Ibid.* s. 163 ss.

3 VAPAAOMAISUUSMÄÄRÄYKSEN SIVUUTTAMINEN

3.1 Sivuuttamistilanteita

Kysymys VO-määräyksestä poikkeamisesta tulee ilmeisellä tavalla esiin tilanteissa, joissa lahjoittajan tahtona on ollut ylisukupolvisen kollektiivisen edun turvaaminen, mutta lahjansaaja haluaa, omien intressiensä ohjaamana toimia siten, että VO-määräys menettää tämän merkityksen. Ristiriitainen toiminta voi ilmetä esimerkiksi lahjaksi saadun omaisuuden eteenpäin lahjoittamisen tai VO-määräyksen sivuuttamisesta sopimisena. Tässä tarkasteluun nostetaan erityisesti ne tilanteet, joissa lahjansaaja haluaa saattaa lahjaksi saamansa omaisuuden tavalla tai toisella myös aviopuolisonsa hyödyksi.

Ilmeisin kysymys liittyy lahjansaajan mahdollisuuteen kumota VO-määräys laatimalla aviopuolisonsa kanssa avioehdon, jonka perusteella kyseinen omaisuus saatettaisiin avio-oikeuden alaiseksi. Tähän mahdollisuuteen on oikeuskirjallisuudessa suhtauduttu kielteisesti. Siten VO-määräys rajoittaa lahjansaajan ja hänen puolisonsa välistä sopimusvapautta, sillä lahjaksi saadun omaisuuden saattaminen AO-omaisuudeksi avioehdon keinoin edellyttää lahjan antajan suostumusta.⁵⁸ Edellä selostetun perusteella sopimusvapauden rajoituksen voitaneen katsoa ulottuvan myös lahjaksi saadun omaisuuden surrogaattiin ja tuottoon, mikäli lahjan antaja on rajannut nämä omaisuserät VO-määräyksellään avio-oikeuden ulkopuolelle. Näin ollen aviopuolisoiden keskinäinen avioehto, jolle lahjan antaja ei ole antanut suostumustaan, on tehoton suhteessa VO-määräykseen.

Nimenomaista estettä ei ole sen sijaan sille, että lahjansaaja lahjoittaa omaisuuden edelleen puolisolleen. Tässä yhteydessä on syytä huomata, että voimassa oleva oikeustila mahdollistaa vielä pidemmälle menevän alkuperäisen lahjoittajan tahdon vastaisen toiminnan: alkuperäinen lahjansaaja voi, puolisolle tekemänsä lahjoituksen yhteydessä, rajata ko. omaisuuden avio-oikeuden ulkopuolelle sisällyttämällä lahjakirjalle VO-määräyksen⁵⁹. Samainen tilanne on saavutettavissa myös siten, että lahjoituksen jälkeen puoliset sopivat asiasta keskinäisessä avioehdossa. Siten alkuperäinen lahjansaaja voi tehokkaasti luoda täysin päinvastaisen tilanteen suhteessa alkuperäisen lahjoittajan tahtoon: omaisuus siirtyy paitsi alkuperäiseltä

⁵⁸ Mikkola: Parisuhteet, varallisuus ja sopimukset, s. 109.

⁵⁹ Vrt. Ruotsin aviokaaren säännös, jossa VO-määräyksen sisällyttämistä puolisojen välisiin lahjoituksiin koskeva sanamuoto on kieltävä. (Enskild egendom är egendom som till följd av äktenskapsförord är enskild; *egendom som en make har fått i gåva av någon annan än den andra maken med det villkoret att egendomen ska vara mottagarens enskilda*. Äktenskapsbalk (ÄktB, 1987:230) 7:2.1, kursivi tässä). Ks. myös Kangas: Lahja, s. 163-164 ja Mikkola: Parisuhteet, varallisuus ja sopimukset, s. 109.

lahjansaajalta hänen puolison omistukseen, myös ositustilanteessa kokonaisuudessaan alkuperäisen lahjansaajan ulottumattomiin.

Entä onko lahjansaajalla mahdollisuutta varmistaa VO-määräyksen alaisen omaisuuden tulevan puolisonsa hyödyksi mahdollisessa (avioero)osituksessa ilman edelleenluovuttamista ja sen tarkoittamaa muutosta avioliiton aikaisessa omistajatahossa? Puolisot voivat tehdä *sopimuksen avioeron varalta*, joka tulee sovellettavaksi osapuolten välisessä suhteessa⁶⁰. Kyseessä on puolisoitten sopimusvapauteen lukeutuva, avioliittolaissa sääntelemätön⁶¹ sopimustyyppi⁶², jonka avulla puolisoilla on mahdollisuus sopia siitä, mitä tulevassa (mahdollisessa) osituksessa tapahtuu.

Avioeron varalta tehdyn sopimuksen sisältö on lähtökohtaisesti vapaa. Näin ollen puolisot voivat sopia avio-osien suuruuksista toisin, kuin miten ne määräytyisivät avioliittolain ositussäännösten perusteella. Sopimuksella voidaan sopia paitsi tasingon suuruudesta, myös nimenomaisesti tasinkona luovutettavasta omaisuudesta. Sopimuksen tekemistä rajoittavat yleiset sopimusoikeudelliset periaatteet, muun ohessa hyvän tavan vastaisuuden kieltö.⁶³ Näin ollen avioeron varalta tehdyn sopimukseen muotoon ei sovelleta esimerkiksi avioliittolain tai maakaaren mukaisia vaatimuksia, vaan sopimus voidaan tehdä muotovapaasti. Mitään estettä ei ole sille, että aviopuolisot sopivat nimenomaisesti ohittavansa toisen puolison lahjaksi saamaan omaisuuteen liitetyn VO-määräyksen, riippumatta siitä, onko kyseessä irtain vai kiinteä omaisuus.⁶⁴

Kun otetaan huomioon puolisoitten väliseen avioliiton aikaiseen omaisuuden siirtoon liittyvä muu sääntely⁶⁵, on ilmeistä, että avioeron varalta tehty sopimus on lahjansaajan ja hänen

⁶⁰ Mikkola: Parisuhteet, varallisuus ja sopimukset, s. 109. Sopimuksen vaikutus ei ulotu puolison perillisiin tai velkoihin.

⁶¹ Gottberg: Aviopuolisoiden välisen taloudellisen suhteen sääntelystä, s. 45-46. Sopimustyyppiin viitattiin sittemmin kumotussa AL 115 §:ssä, jonka 2 momentti koski mahdollisuutta sopia vahingonkorvauksesta tai osituksesta avioliiton purkamisen varalta tehtyä sopimusta. Ks. myös HE 62/1986, s. 27-28 ja 62-63, joka koskee esitettyä muutosta, jonka mukaan avioeron varalta tehtävän sopimuksen pätevyys edellyttäisi avioehtosopimuksen muotomääräysten noudattamista. Esityksen mukaista säännöstä ei annettu.

⁶² Ks. ratkaisu KKO 1985 I 1: kyseessä oli tilanne, jossa puolisot olivat tehneet jo ennen avioliittoa avioehtosopimuksen, keskinäisen testamentin sekä tässä tarkoitettun sopimuksen avioeron varalta. Korkein oikeus katsoi kaikki sopimukset päteviksi.

⁶³ Gottberg: Aviopuolisoiden välisen taloudellisen suhteen sääntelystä, s. 45-47.

⁶⁴ Mikkola: Parisuhteet, varallisuus ja Sopimukset, s. 136.

⁶⁵ Esim. avioliittolain mukainen vallinnanrajoitusjärjestelmä, vero-oikeudelliset seuraamukset ja kiinteän omaisuuden omistussuhteisiin liittyvät maakaaren mukaiset rekisteröintivaatimukset.

puolisonsa kannalta käyttökelpoisin ja yksinkertaisin keino ohittaa lahjan antajan tekemä VO-määräys.

3.2 Lahjan perumista koskeva sääntely

3.2.1 Lahjan oikeusvaikutuksista

Lahjaa oikeustoimena koskee sopimusten sitovuuden periaate, *pacta sunt servanda*, jonka mukaan sopimus on pidettävä, jolloin myös lahja on lähtökohtaisesti peruuttamaton oikeustoimi⁶⁶. Kyseessä on velvoiteoikeuden oikeudenalan kannalta keskeinen oikeusperiaate, joka ei perustu tiettyyn lain säännökseen. Periaatteen normituki palautuu laajaan joukkoon oikeuslähdemateriaalia, kuten soveltamisalaltaan kapeampia lainsäännöksiä, lainsäädännön valmisteluaineistoihin sisältyviä kannanottoja, korkeimman oikeuden ennakkoratkaisuja sekä oikeuskirjallisuudessa esitettyjä argumentteja⁶⁷. Täytetyn lahjan kannalta sopimussitovuuden periaate ilmenee siten, että lahjan antaja menettää asemansa lahjoitetun omaisuuden omistajana ja omistajuus on siirtynyt lahjansaajalle⁶⁸. Omistajalle kuuluvat oikeudet ovat lähtökohtaisesti hyvin laajat. Mikäli erityisistä perusteista ei muuta johdu, omistaja voi käyttää esineeseen valtaa haluamallaan tavalla, mukaan lukien pitää esinettä hallussaan, hyötyä siitä niin taloudellisesti kuin muillakin tavoin sekä päättää esineen luovuttamisesta. Oikeuksien vastinparina omistukseen liittyy myös oikeusjärjestykseen palautuvia yksityisiä ja julkisia intressejä turvaavia velvollisuuksia, jolloin omistajan valtaa ei voida pitää täysin rajoittamattomana.⁶⁹

Lahjan perumisella tarkoitetaan tilannetta, jossa lahjaoikeustoimen oikeusvaikutukset puretaan ja lahjan kohteena ollut omaisuus palautuu lahjansaajalta lahjan antajalle.

3.2.2 Kiinteää omaisuutta koskeva lahjaoikeustoimi

Kiinteää omaisuutta koskeva lahja lukeutuu maakaaren 4:2.2 §:n soveltamisalaan, jonka mukaan lahjanantajalla on oikeus purkaa lahjoitus, jos lahjansaaja rikkoo lahjaan liittyvän tarkoittemääräyksen taikka muun olennaisen ehdon tai edellytyksen. Asiayhteydessä on syytä huomata, että lahjakirjaan ei voida liittää sellaisia ehtoja, jotka ovat kiinteistön kauppakirjan osalta kiellettyjä (MK 2:2 ja 4:2.1). Näin ollen lahjakirjaan ei voida pätevästi liittää ehtoa,

⁶⁶ Kangas: Lahja, s. 135.

⁶⁷ Ks. Norros: Velvoiteoikeus, s. 32.

⁶⁸ Kangas: Lahja, s. 135.

⁶⁹ Kartio – Tammi-Salminen: Omistusoikeus, kohta Omistusoikeuden käsite.

jonka mukaan lahja olisi purettavissa yli viiden vuoden kulutta lahjoituksesta tai ehtoa, joka kieltää lahjansaaaja luovuttamasta, panttaamasta tai vuokraamasta kiinteistöä tai rajoittaa lahjansaaajan oikeutta määrätä kiinteistöstä niihin verrattavalla tavalla⁷⁰.

Säännöksen mukaan mahdollisuus lahjan purkamiseen on kuitenkin menetetty, mikäli lahjansaaaja on luovuttanut kiinteistön jollekin toiselle, eli toisin sanoen kiinteistö ei ole enää alkuperäisen lahjansaaajan omistuksessa⁷¹. Lisäksi on syytä erityisesti korostaa, että perumisen edellytyksenä on lahjaoikeustoimen vastikkeettomuus⁷². Oikeuskäytännössä peruuttaminen on katsottu mahdolliseksi osavastikkeellisten (so. lahjanluontoisten oikeustoimien) tapauksessa vain silloin, kun vastike on ollut hyvin alhainen⁷³.

Maakaaren uudistusta koskevan hallituksen esityksen⁷⁴ perusteluissa on selvennetty tarkoittemääräyksen sekä muun olennaisen ehdon tai edellytyksen käsitteiden sisältöä. Tarkoittemääräystä on havainnollistettu esimerkillä, jossa kiinteistön lahjoittaja edellyttää kiinteistä käytettävän tiettyyn tarkoitukseen, kuten esimerkiksi museona tai jonkun ammattiryhmän virkistysalueena. Hallituksen esityksen mukaan ”Lahjan edellytyksenä on lahjanantajan ja lahjansaaajan suhteen läheisyys. Jos lahjansaaaja tekee lahjanantajalle vääryyttä tai syvästi loukkaa tätä, lahjoituksen edellytyksen voidaan katsoa rauenneen”. Perustelu on tulkittavissa siten, että purkuperusteeksi katsottavan vääryyden olisi oltava niin merkittävä, että se olisi aiheuttanut lahjan antajan ja lahjansaaajan suhteen etäntymisen siinä määrin, ettei lahjoitusta näin etäisessä suhteessa olisi alun alkaenkaan tapahtunut.

⁷⁰ Tepora ym.: Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus, s. 418-419. Muut MK:ssa kielletyt ehdot ovat 1) lahjanantajan kiinteistöä koskeva lunastusoikeus, 2) lahjan antajan velvoite tarjota kiinteistö lahjanantajan tai muun tietyn henkilön lunastettavaksi ennen lahjan edelleen luovuttamista 3) ehto, jolla rajoitetaan lahjansaaajan henkilökohtaista vapautta tai joka on muutoin sopimaton tai lain vastainen.

⁷¹ Ks. Kangas: Lahja, s. 136, joka toteaa, että lahjan antajalla ei ole oikeutta myöskään alkuperäisen lahjansaaajan kiinteistön edelleenluovutuksesta saamaan mahdolliseen surrogaattiin tai kiinteistön ennen lahjan purkua tuottamaan tuottoon (KKO 1939-II-423). Kysymys liittyy tilanteeseen, jossa omaisuus on jo siirtynyt pois lahjanantajan sukulinjasta, joten asiaa ei käsitellä tässä enemmälti.

⁷² HE 120/1994, s. 69, jonka mukaan ”Lahjana pidetään paitsi vastikkeetonta luovutusta myös luovutusta, jossa kiinteistöstä suoritettu vastike on niin vähäinen, että sopimusta on pidettävä lahjana.”

⁷³ Kangas: Lahja, s. 138. Ks. myös KKO 1931 II 200 ja KKO 1937 II 287, joissa molemmissa luovutus oli tehty kauppakirjan muotoon, mutta vastike ei vastannut kiinteistön käypää arvoa. Perumista ei pidetty mahdollisena.

⁷⁴ HE 120/1994, s. 70. Ennen uudistusta purkamista koskeva säännös oli kirjoitettu siten, että sen perusteella lahjan purkamiseen oli oikeutettu paitsi lahjan antaja, myös hänen lapsensa ja lähin perillinen. Purkuperuste muodostui, jos ”lahjansaaajan havaitaan tehneen antajalle, hänen lapsilleen tai lähimmälle perilliselle tuntuva haittaa, vääryyttä tai vahinkoa”. Todettakoon, että ennen uudistusta voimassa ollut sanamuoto antoi vahvempaa tukea ylisukupolvisen kollektiivisen edun turvaamiselle verrattuna nykyisin voimassa olevaan sanamuotoon: nykyisen säännöksen sanamuodossa tai HE:ssä esitetyissä perusteluissa purkuedellytysten arviointi on rajattu lahjansaaajan ja lahjan antajan välille. Loukkauksen kohdepiiri on siten supistettu, kun ulkopuolelle on jätetty lahjanantajan lapset sekä lähin perillinen.

Maakaaren 4:2.2:n mukaan lahjanantajan on pantava kanne vireille vuoden kuluessa siitä, kun hän on saanut tiedon purkuperusteen olemassaolosta. Sen sijaan maakaareen ei sisälly erityistä lahjan täyttämisen jälkeen kuluneeseen aikaan sidottua vanhenemissäännöstä⁷⁵.

3.2.3 Irtainta omaisuutta koskeva lahjaoikeustoimi

Lahjoitetun irtaimen omaisuuden osalta ei ole vastaavaa nimenomaista säännöstä, kuin edellä esitetty kiinteistölahjan perumista koskeva MK 4:2.2. Sen sijaan *lahjanlupauksen* peruuttamista koskevia edellytyksiä on säännelty lahjanlupauslaissa. Sanotun lain 5.2 §:n mukaan annettu lahjanlupaus on peruttavissa ennen lahjan täyttämistä, mikäli lahjansaaja tekee lahjalupauksen antajalle huomattavaa vääryyttä. Nimenomaisen säännöksen puuttumisesta huolimatta täytetyn lahjan peruuttaminen ei ole poissuljettu mahdollisuus. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että edellä mainittu maakaaren kiinteistölahjoitusta koskeva säännös muodostaisi yleisen periaatteen, joka olisi analogisesti sovellettavissa myös irtaimen esineen lahjoitusta koskevaan oikeustoimeen⁷⁶. LahjaL:n valmisteluaineistosta ei kuitenkaan ole löydettävissä tukea tälle tulkinnalle. Kankaan mukaan lain esitöissä on nimenomaisesti todettu, ettei kiinteistölahjan perumista koskevaa säännöstä tule asettaa irtaimesta omaisuudesta annettua lahjaa koskevaksi malliksi, koska sanotut säännökset ovat vanhentuneita ja niitä sovelletaan aniharvoin⁷⁷.

Edellä sanottu koskee lahjan perumisen mahdollisuutta vetoamalla lahjan edellytysten raukeamiseen. Kuten Kangas toteaa, täytetyn irtainta omaisuutta koskevan lahjan peruuttaminen on mahdollista, mikäli lahjansaaja on olennaisella tavalla rikkonut lahjoitukseen liitettyä nimenomaista ehtoa⁷⁸. Perumismahdollisuudesta on maininta myös perintö- ja lahjaverolain (PerVL, 378/1940) 39.2 §:ssä, jonka mukaan aikaisemmin maksettu vero on palautettava, jos purkavin ehdoin saadun omaisuuden saaja ehdon täytyessä joutuu luovuttamaan omaisuuden viiden vuoden kuluessa siitä, kun hän sen sai. Säännöksen sanamuodon voidaan katsoa kattavan sekä kiinteän, että irtaimen omaisuuden lahjan purkamisen. Oikeuskäytännöstä voidaan mainita ratkaisu KKO 1991:95, jossa lahjan antaja

⁷⁵ Ks. Kangas: Lahja, s. 139.

⁷⁶ Ks. Kangas: Lahja, s. 141, joka viittaa Y.J. Hakulisen esittämään tulkintakannanottoon. (Hakulinen: Velkakirjalaki siihen liittyvine lakeineen, WS, 1965). Ks. myös Lohi: 2016: Aviovarallisuus oikeus, jonka mukaan ”Normitukea lahjan purkamiselle antaa MK 4:2.2, jota voitaneen soveltaa analogisesti irtaimen omaisuuden lahjoihin.”

⁷⁷ Kangas: Lahja, s. 141.

⁷⁸ *Ibid.* s. 142.

vaati irtaimistolahjoituksen peruuttamista, koska katsoi lahjansaajan menetelleen lahjan kanssa tavalla, joka oli syvästi loukannut antajaa ja *tuhonnut hänen elämäntyönsä lahjan kokoamisessa*. Korkein oikeus piti mahdollisena lahjan peruuttamista, mutta katsoi, ettei lahjaa voinut perua lahjansaajan menettelyn taustalla vaikuttaneiden syiden vuoksi.

3.3 VO-määräys suhteessa lahjan perumisedellytysten täyttymiseen

Arvioitavaksi nousee siis kysymys siitä, missä määrin lahjakirjaan liitetty VO-määräys tai muu lahjakirjan VO-määräyksen tarkoituksen toteutumiseen pyrkivä ehto on omiaan rajaamaan edellä kuvattua omistajan valtaa lahjaksi saatua esinettä kohtaan. Selvyyden vuoksi todettakoon, että ylisukupolvisen kollektiivisen edun kannalta tarkastelu kohdistuu nimenomaisesti ehtoon, jolla lahjan antaja pyrkii estämään lahjan kohteena olevan omaisuuden saattamista alttiiksi mahdollisen avioero-osituksen yhteydessä tapahtuvalle omaisuuden siirtymiselle pois lahjoittajan sukulinjasta. Mikäli lahjansaajan omistaja-asemaan liittyvää valtaa voidaan ylipäätään katsoa rajattavan kuvatulla tavalla, nousee esille kysymys siitä, voiko tällaisen määräysvaltaa rajaavan ehdon rikkominen muodostaa perusteen lahjan purkamiselle.

Kiinteää omaisuutta koskevaan lahjaan voidaan edellä mainitulla tavalla liittää muu kuin maakaassa nimenomaisesti kielletty tai hyvän tavan vastainen määräaikainen purkava ehto. Lisäksi lahjaan voidaan liittää tarkoitemääräys, jonka merkitystä on havainnollistettu hallituksen esityksessä annetuin esimerkein. Säännösten rajaamassa liikkumatilassa on haastavaa muodostaa sellaista purkavaa ehtoa, joka olisi tehokas ylisukupolvisen kollektiivisen tavoitteen toteutumisen varmistamiseksi. Tarkoitemääräykseen keskittyvä lähestymistapa lieneekin olevan tehokkain tästä näkökulmasta. Näkemykseni mukaan tarkoitemääräys, jolla lahjansaaja veloitetaan käyttämään lahjaksi saamaansa kiinteistöä lahjoittajan suvun edun mukaisella tavalla, olisi rinnastettavissa tietyn ammattiryhmän virkistysalueena käyttämiseen. Toisaalta arvioitavaksi tulee väistämättä kysymys siitä, rinnastuuko kyseinen tarkoitemääräys MK 2:11:n 2 kohdassa tarkoitettuun lahjansaajan määräämisoikeutta rajoittavaan ja siten pätemättömään ehtoon.

Mikäli tarkoitemääräyksellä vahvennettu VO-määräys katsottaisiin riittäväksi purkuperusteeksi, nousee tarkasteltavaksi MK 4:2.1:n ensimmäisen virkkeen viimeinen lause, jonka sanamuoto näyttää estävän lahjan purkamisen, mikäli kiinteistö on siirtynyt lahjansaajan omistuksesta jollekin toiselle. Oikeuskirjallisuudessa esitetyn tulkintakannanoton

mukaan on mahdollista, että jos uusi omistaja on lahjansaajan kanssa tietoisesti järjestänyt luovutuksen, jotta lahjoitus ei olisi purettavissa⁷⁹, menestyisi purkukanne luovutuksesta huolimatta⁸⁰. Sanottua kannanottoa ei ole esitetty perhevarallisuusosoikeudellisessa viitekehyksessä, mutta pidän mahdollisena sen soveltumista myös tilanteeseen, jossa lahjansaaja luovuttaa kiinteistön VO-määräyksen olemassaolosta tietoiselle puolisolleen⁸¹.

Kuten edellä on tuotu esille, oikeusjärjestyksestä ei ole löydettävissä irtaimen omaisuuden lahjan purkamista koskevaa nimenomaista säännöstä. Oikeustilaa voidaan näin ollen perustellusti arvioida ratkaisusta KKO 1991:95 johdettavien oikeussäntöjen avulla; ratkaistavana oli kysymys mahdollisuudesta lahjan purkamiseen tilanteessa, jossa A oli lahjoittanut mittavan soitinkokoelman Tampereen yliopistolle. Lahjasta ei ollut laadittu erillisiä asiakirjoja, lukuun ottamatta lahjanlupauskirjaa, jossa A oli sitoutunut lahjoittamaan yliopistolle 200 soitinta. Antaessaan soitinkokoelman yliopiston käytettäväksi, oli lahjoittaja edellyttänyt, että kokoelma säilytetään yhtenäisenä Tampereella. Myöhemmin yliopisto oli siirtänyt, muita mahdollisia vaihtoehtoja selvitettyään, osan soitinkokoelmasta Kaustiselle. A piti siirtoa elämäntyönsä täydellisenä tuhoamisena, sillä soitinkokoelma oli, muiden perusteiden ohella, hänen omin varoinsa rahoittaman pitkäaikaisen keräilytoiminnan tulos.

Raastuvanoikeus totesi perusteluissaan seuraavaa: ”Soitinkokoelman säilyttäminen yhtenäisenä mahdollisimman laajan tutkijakunnan käytettävissä oli ollut A:n tarkoitusperänä hänen kartuttaessaan kansanperinteen laitokselle kansainvälisestikin katsoen arvokasta soitinkokoelmaa. Vaikka kokoelman yhtenäisenä säilyttämistä oli pidettävä myös tutkijoiden kannalta tärkeänä ja tavoiteltavana päämääränä, *A ei ollut näyttänyt, että hän olisi asettanut yhtenäisenä säilyttämistä tai kokoelman säilyttämistä Tampereella omia luovutuksiaan koskevaksi nimenomaiseksi ehdoksi*, jota yliopiston voitaisiin katsoa toimenpiteillään tietoisesti rikkoneen ja niillä syvästi loukanneen A:ta siten, että luovutukset sen vuoksi olisi peräytettävä” (kursiivi tässä). Hovioikeus ja korkein oikeus asettuivat raastuvanoikeuden kannalle näiltä osin. Ratkaisusta voitaneen lukea oikeusohje, jonka mukaan lahjoittajan tarkoitukselle, hänen asettamilleen ehdoille sekä lahjoituksen olosuhteille tulee antaa merkitystä arvioitaessa sitä, onko käsillä riittävät perusteet lahjoituksen purkamiselle. Lisäksi ratkaisun perusteella voitaneen todeta, että nimenomaisten ehtojen ilmaisemiseen lahjoituksen

⁷⁹ Ts. toiminut *kollusiivisesti*.

⁸⁰ Tepora ym.: Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus, s. 421.

⁸¹ Toisin Kangas: Perhevarallisuusosoikeus, s. 103, jonka mukaan ”Jos lahjansaaja luovuttaa tasingoksi lahjaksi saamansa kiinteistön, lahjanantaja ei voi purkaa lahjoitusta.”

yhteydessä on syytä kiinnittää erityistä huomiota. Huomionarvoista on myös se, että ratkaisun perusteluissa on omaksuttu myönteinen suhtautuminen lahjoitetun omaisuuden säilyttämiseen liittyvän ehdon luonteeseen mahdollisena purkuperusteena.

Näkemykseni mukaan edellä mainitut seikat antavat tukea tulkinnalle, jonka mukaan lahjakirjaan sisällytetty VO-määräys yhdistettynä selkeään ehtoon säilyttää omaisuus saantosuvussa voivat muodostaa perusteen, jonka nojalla nostettu kanne irtaimen omaisuuden lahjoituksen purkamiseksi voisi menestyä tilanteessa, jossa lahjansaaja sivuuttaa VO-määräyksen. Todettakoon myös, että edellä mainitun ratkaisun KKO 1991:95 perusteluista ei ilmene mitään sellaista, jonka perusteella oikeus olisi katsonut omaisuuden säilyttämistä koskevan ehdon olevan itsessään lain tai hyvän tavan vastainen.

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty epäyhtenäisiä kannanottoja liittyen VO-määräyksen painoarvosta suhteessa siihen, voitaisiinko määräyksen rikkominen jo sellaisenaan katsoa riittäväksi perusteeksi lahjan perumiskanteen nostamiselle. Mikkola on todennut pitävänsä mahdollisena tulkinnallisena lähtökohtana lahjan purkamisedellytysten täyttymistä tilanteessa, jossa avioapuolisot sivuuttavat kolmannen antaman VO-määräyksen keskinäisin sopimuksin ja lahjan antajan nimenomaisena tahtona on ollut säilyttää lahjoitettu omaisuus saantosuvussa⁸². Sen sijaan Kangas pitää kanneoikeutta mahdollisena, mutta suhtautuu asiaan pidättäytyväisesti⁸³. Lähes vastakkaisella kannalla on Lohi, joka painottaa VO-määräyksen luonnetta lahjansaajan eduksi annettuna määräyksenä ja sen sivuuttamista harvinaisena perusteena lahjan perumiselle⁸⁴. Näin ollen oikeustilaa voidaan pitää epäselvänä.

⁸² Mikkola: Parisuhteet, varallisuus ja sopimukset, s. 110.

⁸³ Kangas: Perhevarallisuus-oikeus, s. 102, joka nostaa ongelmalähtöisesti esiin a) kiinteistön edelleenluovutukseen lakkaavan lahjan perumisoikeuden ja b) irtaimen omaisuuden lahjan perumista koskevan nimenomaisen säännöksen puuttumisen.

⁸⁴ Lohi: Aviovarallisuus-oikeus, s. 162-163, joka toteaa mahdollisuudesta lahjoituksen purkamisesta vapaaomaisuusmääräyksen noudattamatta jättämisen seurauksena seuraavaa: ”Kysymys on nyt lahjansaajan eduksi annetusta määräyksestä, eikä tämän edun käyttämättä jättämisellä yleensä ole sellaista merkitystä lahjoittajan kannalta, että lahjan purkamiselle olisi perusteita”.

4 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tässä tutkimuksessa on keskitytty tarkastelemaan AL 35.2 §:n mukaisen vapaaomaisuusmääräyksen sitovuutta tilanteessa, jossa lahjansaajan intressinä on toimia vastoin omaisuuden lahjoittajan tahtotilaa. Luvussa kaksi on luotu kokonaiskatsaus VO-määräyksen pätevyydelle asetettuihin edellytyksiin, joista keskeisimpiä ovat oikeustoimen lahjanluontoisuus ja ankaran muotovaatimuksen noudattaminen.

Lahjakirjaan liitetyn määräyksen pätevyys on lähtökohta kolmannessa luvussa esitetylle purkuperusteen muodostumisen arvioinnille. Yhteenvetona voidaan todeta, että oikeustila näyttäyty epäselvänä. Erityisesti MK:n esitöistä, lahjan purkua koskevasta oikeuskäytännöstä ja oikeuskirjallisuudesta on kuitenkin löydettävissä tukea tulkintakannanotolle, jonka mukaan VO-määräyksen sivuuttaminen voi olla peruste lahjan purkamiselle. Näin erityisesti silloin, kun lahjakirjassa on kuvattu yksityiskohtaisesti lahjoitukseen liittyvät ehdot ja tarkoitelmääräykset, jotka perustuvat lahjaoikeustoimen taustalla vaikuttaneeseen ylisukupolvisen kollektiiviseen motiiviin. Tällöin tarkastelun painopiste siirtyy kuitenkin perhevarallisuusosoikeuden alueelta kohti yleisten velvoiteoikeudellisten periaatteiden tulkintaa.

Ottaen huomioon yleiset VO-määräyksen taustalla vaikuttavat motiivit ja ne sisällölliset merkitykset, joita lahjanantajat määräyksen tekemiselle subjektiivisesti antavat, ei vallitsevaa oikeustilaa voitane pitää ylisukupolvisen kollektiivisen edun turvaamisen kannalta tyydyttävänä. Oikeustilaa olisi mahdollista, ja näkemykseni mukaan myös tarpeellista, selkiyttää tarkentamalla VO-määräystä koskevaa lainsäädäntöä tavalla, joka vahvistaisi ja rajaisi eksplisiittisesti lahjanantajan käytettävissä olevat mahdollisuudet turvata lahjoitukselle asettamansa päämäärät. Käytännössä tämä tarkoittaisi selkeää linjausta siitä, minkä edellä mainittujen VO-määräyksen sivuuttamisen yhteydessä lahjan antajalla olisi oikeus nostaa lahjan perumiseen pyrkivä kanne lahjansaajaa (tai lahjansaajan aviopuolisoa) vastaan.

Lopuksi todettakoon, että tarkastelun ulottaminen yhtiöoikeudellisiin mahdollisuuksiin tuo näkyväksi mielenkiintoisten jatkotutkimusaiheiden kentän. Kiinteistöomaisuuden yhtiöittämisellä voidaan saavuttaa tilanne, jossa luovutuksen kohteeksi muodostuu kiinteän omaisuuden sijaan irtain omaisuus, eli kiinteistöosakeyhtiön osakkeet. Tästä näkökulmasta tarkasteluun on mahdollista ottaa myös yhtiöjärjestyksen ja edelleen osakassopimuksen mahdollistamat keinot ylisukupolvisen kollektiivisen edun turvaamiseksi.